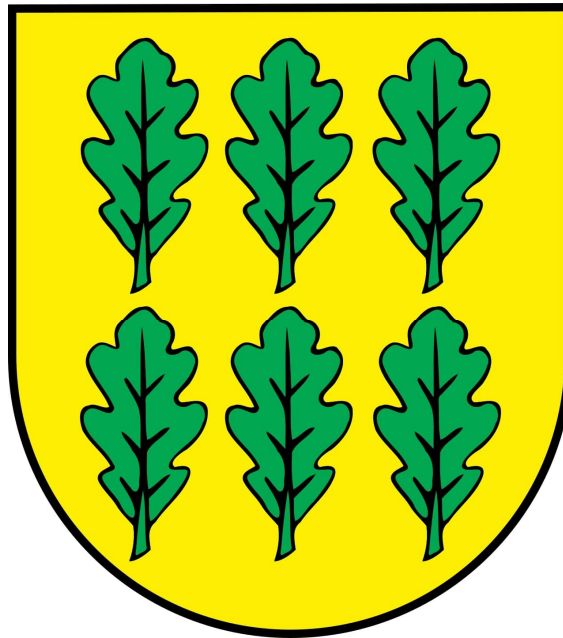


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a

- Beim Fuhrenkamp –

(Westeresch)



Entwurf

GEMEINDE SCHEEßEL

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
SATZUNG	4
VERFAHRENSVERMERKE	6
LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	8
1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes	8
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	9
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	9
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	9
2.2 Flächennutzungsplan	9
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	10
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...	11
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	11
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	12
3.4 Verkehr	12
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	13
5. BODENORDNUNG.....	13

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Beim Fahrenkamp", bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den

.....
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

SATZUNG

der Gemeinde Scheeßel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Beim Fahrenkamp"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den in der Anlage 1 gekennzeichneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1a "Beim Fahrenkamp".

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die Planzeichnung wird im Flurstück 75/1 wie folgt geändert:
Die Baugrenze wird entsprechend des beigefügten Lageplanes neu festgesetzt.
2. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Planänderung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Scheeßel, den

.....
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Beim Fuhrenkamp" beschlossen.

Scheeßel, den

..... L.S.
(Jungemann)
Bürgermeisterin

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

©2024  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf**

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930

Fax: 04261 / 929390

E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den

..... L.S.
(Jungemann)
Bürgermeisterin

5. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den

..... L.S.
(Jungemann)
Bürgermeisterin

6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den

..... L.S.
(Jungemann)
Bürgermeisterin

7. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ist damit am wirksam geworden.

Scheeßel, den

..... L.S.
(Jungemann)
Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Die Planänderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a im Norden der Ortschaft Westeresch der Gemeinde Scheeßel, nordwestlich der Wenkeloher Straße in der Flur 1 der Gemarkung Westeresch (siehe Übersichtsplan).



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2024

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind unbebaut und werden als Gartenland genutzt. Die Umgebung ist locker mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Südlich angrenzend verläuft die ausgebaute Gemeindestraße „Wenkeloher Straße“.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, da lediglich Baugrenzen verschoben werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes Kleinsiedlungsgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dar.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1a innerhalb des Änderungsbereiches wird mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Beim Fuhrenkamp“ vollständig aufgehoben.

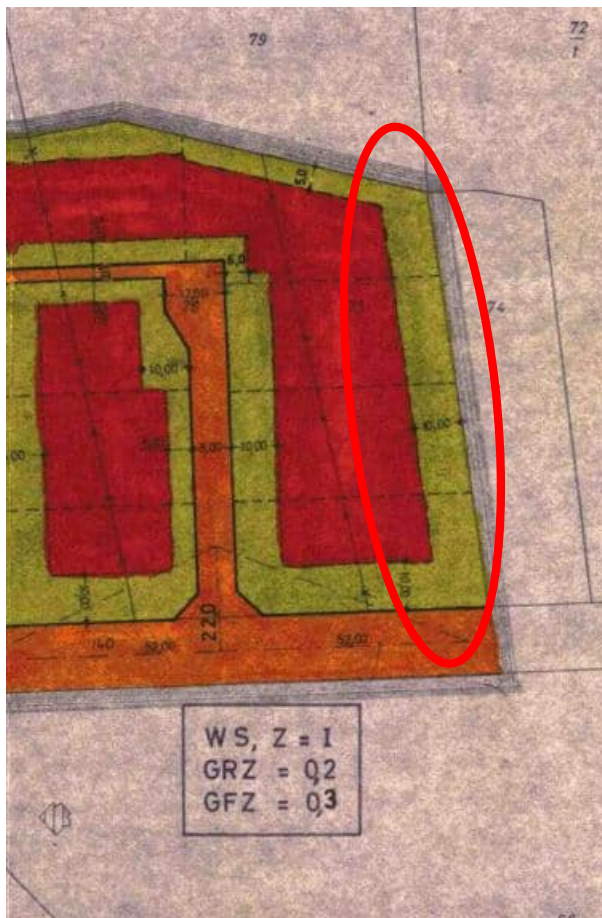


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a (ohne Maßstab)

2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Westeresch. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Ortschaft.
- b) Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2.000 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm. Zudem ist das Planänderungsgebiet mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a überdeckt, der dort bereits eine Bebauung zulässt. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert, so dass die im § 13 a BauGB genannte Grenze von 20.000 qm nicht überschritten wird.

- c) Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan ist im Jahr 1978 rechtsverbindlich geworden und setzt ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO fest. Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Dabei wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der geplanten Erschließungsstraßen (jetzt: Straße „Im Eichengrund“ und „Im Fuhrenkamp“) festgesetzt. Durch die inzwischen erfolgten Grundstückszuschnitte verbleibt für das Flurstück 75/1, das von der Wenkeloher Straße aus erschlossen wird, nur ein sehr schmales Baufenster. Wie in dem alten Bebauungsplan ersichtlich, war eine anderweitige Grundstücksteilung vorgesehen. Da die drei Grundstücke östlich der Straße „Im Eichengrund“ jedoch in ihrer Ausprägung deutlich kleiner vermessen und bebaut wurden (bis auf das mittlere Grundstück, welches weiterhin noch unbebaut ist), ist somit im östlichen Bereich ein weiteres Grundstück entstanden, welches jedoch aufgrund des Verlaufs der Baugrenzen nur eingeschränkt bebaubar ist.

Alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind bereits bebaut und so aufgeteilt, dass eine weitere Anpassung der Baugrenzen nicht zu einer zusätzlichen Bebauung führen würde.

Die Gemeinde verfolgt hier die Ziele einer Innenentwicklung und setzt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB um. Auch wenn nur ein Grundstück betroffen ist, ist es städtebaulich sinnvoll, in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einen bisher unbebauten Teilbereich zu aktivieren und die Bebaubarkeit zu optimieren, da eine Bebaubarkeit bei der jetzigen Festsetzung der Baugrenzen nur sehr schwer umsetzbar ist. Mit der Anpassung der Baugrenze erfolgt eine

harmonische Abstufung zu dem östlich anliegenden Wohnhaus und eine Erweiterung der Bebaubarkeit nach Osten mit einem für Wohngebiete ortstypischen Grenzabstand von 3 m. Mit dieser Möglichkeit ist weiterhin ein größerer Abstand zur westlichen Bebauung „Im Eichengrund“ zu erwarten, sodass die Bebauung in diesem Bereich nicht „zu eng“ erfolgt. Die Gemeinde Scheeßel folgt mit dieser Änderung den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung von Bauflächen und spart somit an Flächen, die ansonsten am Ortsrand zu entwickeln wären.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bis auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1a weiterhin bestehen.

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bleiben, bis auf die durch die 1. Änderung vorgesehene Verschiebung (s. beil. Lageplan) in ihrem Verlauf unberührt.

Entlang der Wenkeloher Straße wird die Baugrenze in einem 5 m Abstand festgesetzt, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen den anliegenden Grundstücken vorzugeben. Östlich wird der ehemals ggf. durch die damals vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung festgesetzte Abstand von 10m auf ortstypische 3m reduziert, um den Bauraum zu vergrößern. Nach Norden wird an die Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angeschlossen, die hier in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze verläuft und den angrenzenden Freiraum berücksichtigt.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Die Verschiebung der Baugrenzen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Klima, zumal die Maße der baulichen Nutzung unberührt bleiben.

3.4 Verkehr

Das Planänderungsgebiet ist weiterhin über die öffentliche Gemeindestraße „Wenkeloher Straße“ erreichbar.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung im Planänderungsgebiet bleibt unverändert.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Scheeßel, den

.....

Bürgermeisterin

Stand 04/2026

Anlage 1: Lageplan mit dem neuen Verlauf der Baugrenzen

